

前回WGにおけるご指摘事項への対応について

1. 日影規制に係る自治体へのアンケート調査の結果について

1. 日影規制に係る自治体へのアンケート調査の結果について

調査時期：平成29年9月11日～

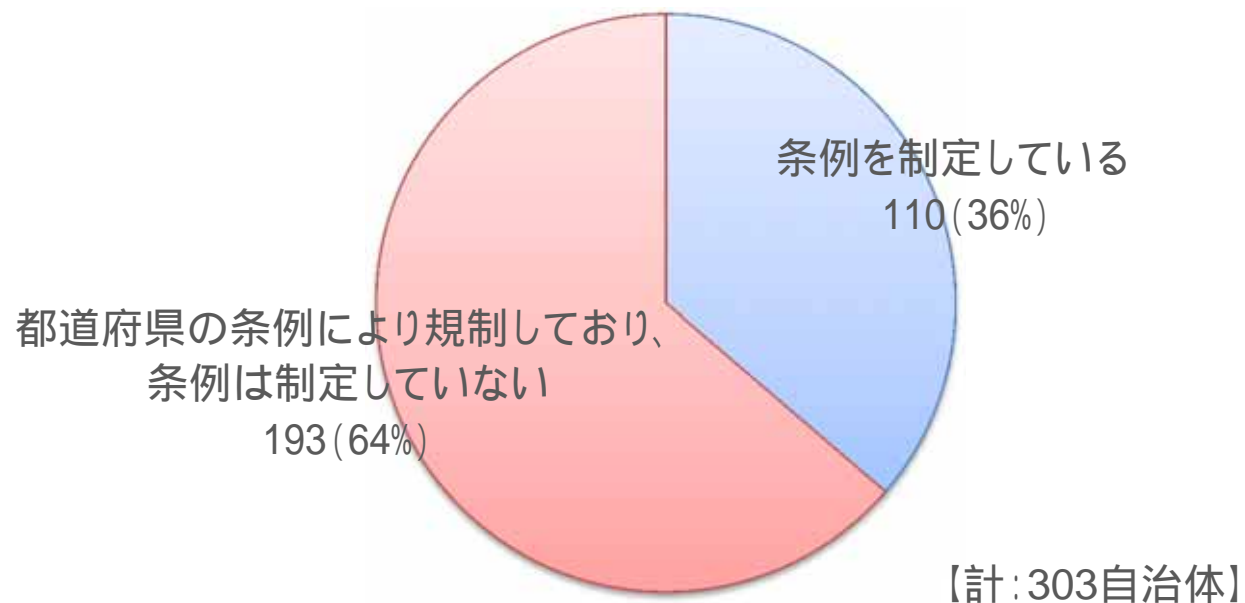
調査対象：全特定行政庁（303自治体） 限定特定行政庁を除く。

調査内容：

- ・駅舎や鉄道車庫に係る日影規制について
- ・日影規制の特例許可について
- ・都市再生緊急整備地域における日影規制について

主な調査結果は別紙のとおり

(1) 日影条例の制定状況について



47都道府県については、全てが条例を制定している。

(2) 日影条例において、法別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域のうち、日影規制の対象区域から除いている区域の例

< 用途地域や容積率に応じて除外しているもの >

ex) 近隣商業地域、準工業地域の全部

ex) 第一種住居地域のうち、容積率400%以上のもの

< 用途地域毎に除外する区域を設定しているもの >

(近隣商業地域)

市長が指定する区域

住宅以外の用途の建築物の集中立地が見込まれる地域(知事指定)

(準工業地域)

市長が指定する区域

住宅以外の用途の建築物の集中立地が見込まれる地域(知事指定)

(用途地域の指定のない区域)

風致地区

< 用途地域に係わらず除外しているもの >

傾斜地等(知事指定)

道路、水面、線路敷きその他これらに類するものの区域(建築物の敷地を除く。)

高度利用地区

臨港地区

特別緑地保全地区

流通業務地区

公有水面埋立地

工業団地の区域

地区整備計画 が定められた区域

一部、防災街区整備地区整備計画や沿道地区整備計画を含む。

ex) 住宅(管理人住宅を除く。)、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物の
建築を条例で制限しているもの

ex) 再開発等促進区

ex) 再開発等促進区のうち、知事が指定する区域

ex) 高度利用型地区計画で、容積率の最高限度が200%を超える数値と定められた区域

ex) 高度利用型地区計画で、容積率の最低限度等が条例で定められている区域

ex) 街並み誘導型地区計画で、壁面の位置の制限等が条例で定められている区域

ex) 市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は当該地区計画の区域の
特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認めて指定する区域
地区の状況に応じて個別に指定する区域

(3) 駅舎及び鉄道車庫の周辺を、個別に指定して日影規制の対象区域から除いている例(札幌市)



札幌市建築基準法施行条例(抄)

第5条 法第56条の2第1項の規定により日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として指定する区域(以下「指定区域」という。)は、別表1ア欄に掲げる区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の5第3項の規定により定められた再開発等促進区(同条第2項第1号に規定する地区整備計画(建築基準法等の一部を改正する法律(平成14年法律第85号)第3条の規定による改正前の都市再開発法(昭和44年法律第38号)第7条の8の2第2項の規定により定められた再開発地区整備計画を含む。)が定められている区域に限る。)のうち市長が定める区域を除く。)とし、…(以下略)

別表ア

	ア	イ～エ
1～3	(略)	(略)
4	都市計画法第8条第1項の規定に基づく近隣商業地域及び準工業地域のうち市長が定める区域を除く区域	(略)
5～7	(略)	(略)

(4) 条例に基づいて住宅等の立地を禁止している区域を、包括的に日影規制の対象区域から除いている例(横浜市)

横浜市建築基準条例(抄)

第4条の4 法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる地域又は区域のうち当該地域又は区域ごとに同欄に掲げる都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第6号の規定により定められた建築物の容積率が定められている地域及び区域とし、…(以下略)

2 次に定める区域は、前項の規定にかかわらず、同項の表に掲げる対象区域から除くものとする。

(1) 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)第5条の規定により、建築してはならない建築物として住宅(管理人住宅を除く。)、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物が定められた区域

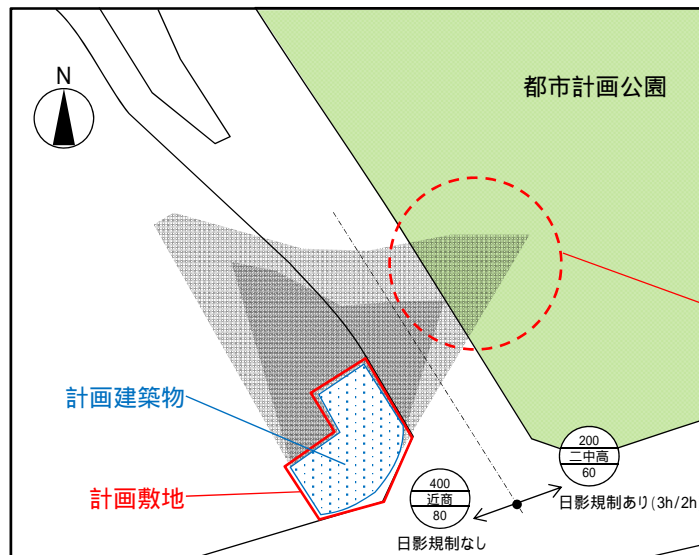
(2)~(6) (略)

日影規制の特例許可について

(1) 特例許可の実績

平成26～28年度に特例許可を行った事例として約900件の回答あり。(このうち約95%が増築によるもの)

(2) 共同住宅の許可事例



< 計画建築物の概要 >

- ・ 建物用途 : 共同住宅ほか
- ・ 工事種別 : 新築
- ・ 延べ面積 : 約2,500㎡
- ・ 最高の高さ : 約35m

不適格な日影が生ずる土地は、都市計画公園の斜面地であり、公園利用者の立ち入りができないこと等を理由に法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可を行った。

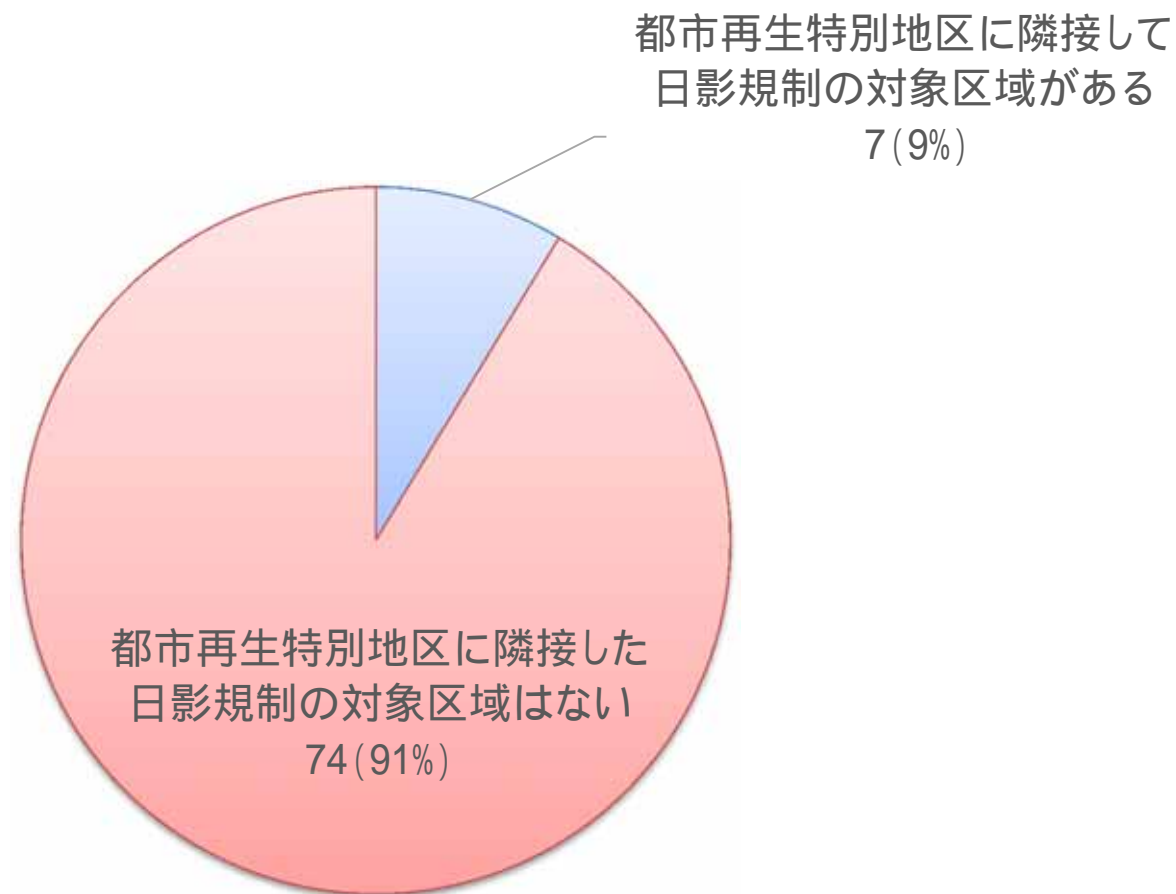
- ・ 2時間以上日影になる部分
- ・ 3時間以上日影になる部分

上図は説明のため簡素化しています。

建築基準法(抄)

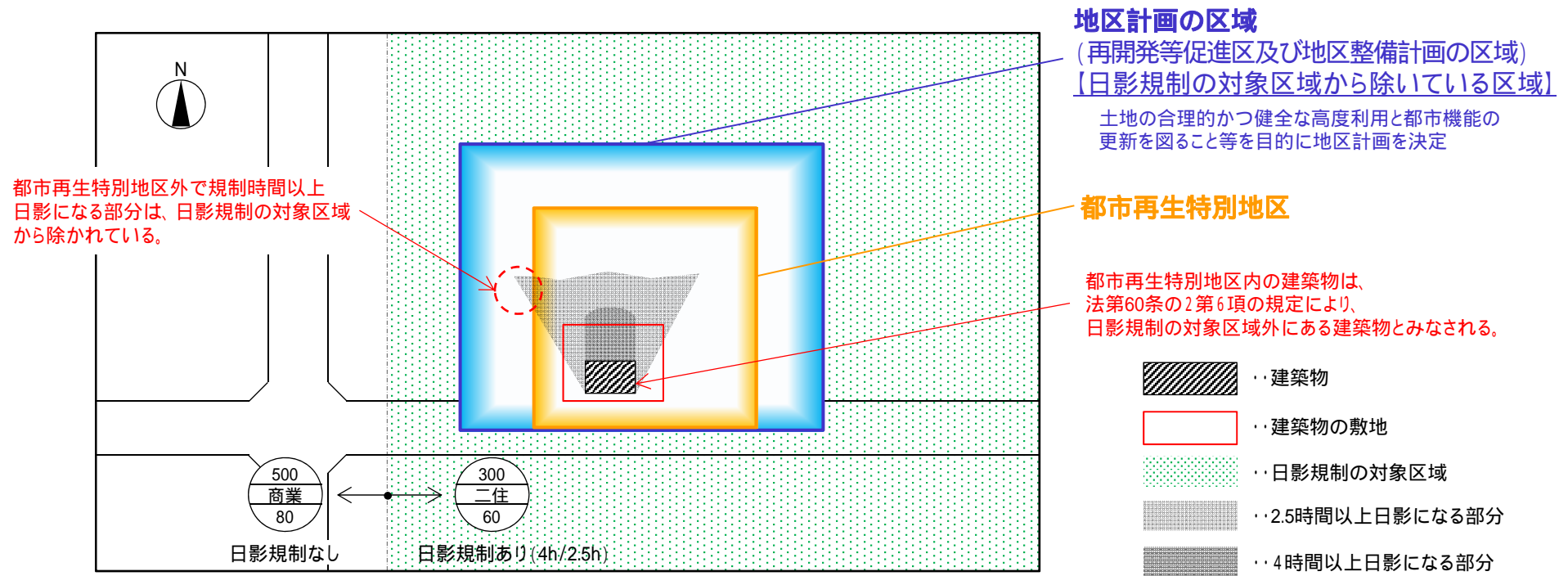
第五十六条の二 別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ロ)欄の当該各項(四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項(四の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

(1) 都市再生特別地区における日影規制の対象区域の状況



【計:81地区】

(2) 都市再生特別地区の指定に合わせ、周辺の開発動向等を踏まえながら、隣接地区を含めて地区計画(再開発等促進区)を定め、当該地区計画の区域を日影規制の対象区域から除いている例



上図は説明のため簡素化しています。

2. 自治体への周知内容(案)について

2. 自治体への周知内容(案)について

(1) 日影条例の見直し等について

良好な市街地環境を実現するためには、都市計画全般の見直し状況も参考にしつつ、住宅の集積状況等の実態や地区計画等で示された将来の市街地像等も踏まえて、日影規制の対象区域や規制値等、法第56条の2第1項の規定に基づく条例(以下「日影条例」という。) について柔軟に見直しを行うことも重要である旨を周知。

土地の合理的な高度利用を図ること等を目的として地区計画(再開発等促進区)を定めること等により、個別に日影規制の対象区域から除いている区域の事例やそれまで日影規制の対象区域としていた区域の一部を見直した事例等【P.7,8,11】について、市街地環境に変化が生じた場合等に日影条例を見直す際などの参考として周知。

都市再生緊急整備地域において、「規制改革の推進と都市計画・建築規制制度の運用について」(平成16年2月27日付け国都計第188号・国住街第367号)のとおり、引き続き、日影規制の弾力的な運用を図ることについて適切な対応を依頼。

(2) 日影規制の例外許可の運用事例について

不適格となる日影の生ずる土地が将来とも住宅のような建築物の敷地となるおそれがないものとして、法第56条の2第1項ただし書の規定に基づき例外許可された事例【P.9】 について周知。